



TAWARAN

**PENGURUSAN *AYER HANGAT VILLAGE*
DI PT 1011, MUKIM AYER HANGAT, 07000
LANGKAWI KEDAH DARUL AMAN**

1. LATAR BELAKANG

1.1. Tapak PT 1011 menempatkan *Ayer Hangat Village* (AHV), salah satu tarikan pelancongan ikonik di Langkawi yang terkenal dengan keunikan sumber air panas air masin. *Ayer Hangat Village* diiktiraf sebagai tapak air panas air masin pertama di Malaysia, dan fenomena seumpamanya hanya terdapat di tiga buah negara di Asia Tenggara iaitu Malaysia, Filipina dan Thailand.

1.2. Mulai 01 Januari 2023, *Ayer Hangat Village* telah diambil alih pengurusannya oleh Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA). Sebagai produk pelancongan warisan yang telah lama dikenali, *Ayer Hangat Village* terus menerima kehadiran pelawat setia yang mempercayai keberkesanan serta khasiat air panas air masin tersebut.

1.3. Pembangunan *Ayer Hangat Village* melibatkan tanah milik LADA iaitu PT 1011 dengan keluasan seluas 13,557-meter persegi. Syarat nyata tanah adalah bagi tujuan pelancongan sahaja.

1.4. Keadaan rupabumi pula adalah tanah berpaya / landai dengan 50% sahaja kawasan telah dibangunkan manakala 50% lagi ditanam dengan tanaman herba dan lain tanaman hiasan yang berkenaan.

1.5. Kemudahan Sedia Ada

1.5.1. Kemudahan sedia ada di *Ayer Hangat Village* adalah seperti berikut:

Bil.	Kemudahan	Jumlah
1.	Blok bangunan setingkat	1 unit
2.	Galeri dua tingkat	1 unit
3.	Lot Kedai	14 Unit
4.	Cafeteria	1 Unit
6.	Spa	4 Unit
7.	Bangunan tandas (Dalam dan Luar)	2 Unit

Bil.	Kemudahan	Jumlah
8.	Jakuzi	12 Unit
9.	Pejabat	1 Unit
10.	Surau (Lelaki dan Perempuan)	2 Unit
11.	Telaga	3 Unit
12.	Kolam Kanak-kanak	1 Unit
13.	Wakaf	6 unit
14.	Dewan Serbaguna	1 unit
15.	Kaunter	1 unit

- 1.5.2. Dengan kemudahan sedia ada, *Ayer Hangat Village* terus berfungsi sebagai salah satu produk pelancongan utama di Langkawi. Selain menawarkan pengalaman yang selesa kepada pengunjung, keunikannya sebagai tapak air panas air masin turut menjadikannya lokasi pilihan bagi penganjuran pelbagai acara dan program.

1.6. Potensi Sosioekonomi

- 1.6.1. Meningkatkan sektor perkhidmatan pelancongan Langkawi secara holistik bagi membantu sosio-ekonomi penduduk sekitar Langkawi terutamanya kawasan Ayer Hangat yang masih mundur dari aspek pembangunan komersil.
- 1.6.2. Memastikan usahawan dapat memasarkan produk perniagaan dan memberikan perkhidmatan dalam kawasan *Ayer Hangat Village*.
- 1.6.3. *Ayer Hangat Village* menjadi hub perniagaan kecil kepada peniaga makanan, kraftangan dan perkhidmatan (urutan, jahitan dan lain-lain).
- 1.6.4. Usaha meningkatkan statistik kedatangan pelancong ke Langkawi dengan produk pembangunan *Ayer Hangat Village* yang berwajah baru dan lebih segar.

2. PANDUAN PERMOHONAN KEPADA PIHAK PELABUR

2.1. Tujuan Tawaran

- 2.1.1. LADA ingin mempelawa cadangan daripada Pelabur untuk menguruskan *Ayer Hangat Village* di PT 1011 sebagai sebuah tapak pelancongan serta mengekalkan tarikan air panas air masin di lokasi tersebut. Projek ini merupakan salah satu usaha LADA untuk memaksimumkan (*unlocked*) nilai strategik bagi aset LADA dalam menjana hasil melalui Syarikat Pelabur.
- 2.1.2. Bagi memastikan kelancaran proses pembangunan semula kelak, Syarikat Pelabur dikehendaki untuk memahami kehendak dan keperluan syarat pembangunan oleh LADA, Kerajaan Negeri Kedah, Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan, Pejabat Tanah dan Tanah Langkawi, Jabatan Pengairan dan Saliran serta lain-lain agensi berkaitan. Sepanjang tempoh pelaksanaan, Pelabur yang berjaya perlu bekerjasama dengan pelbagai pihak meliputi jabatan dan agensi kerajaan yang berkaitan.

2.2. Skop Umum

- 2.2.1. Para Pelabur yang berjaya dikehendaki memiliki pemahaman yang mendalam mengenai:
 - i) Pelan tapak PT 1011 Mukim Ayer Hangat, 07000 Langkawi, Kedah Darul Aman (seperti di **Lampiran A**);
 - ii) Peta lokasi sekitar tapak PT 1011 Mukim Ayer Hangat, 07000 Langkawi, Kedah Darul Aman (seperti di **Lampiran B**);
 - iii) Cadangan konsep pembangunan ini adalah dari pihak LADA sahaja dan pihak Syarikat Pelabur boleh melaksanakan sebarang

pembangunan selagi tidak bercanggah dengan Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Langkawi 2030; dan

iv) Keperluan Jabatan / Agensi Teknikal (senarai jabatan / agensi teknikal seperti di **Lampiran C**).

2.3. Tapak Projek

2.3.1. PT 1011 Mukim Ayer Hangat, 07000 Langkawi mempunyai keluasan keseluruhan 3.35 ekar (1.35 hektar / 13,557 meter persegi). Tapak ini terletak di kawasan penempatan utama Mukim Ayer Hangat serta berhampiran dengan destinasi pelancongan popular Tanjung Rhu. Kedudukannya adalah strategik di tepi jalan utama yang menghubungkan Ayer Hangat ke Pekan Kuah, memberikan aksesibiliti yang tinggi serta potensi daya tarikan pengunjung.

2.3.2. Kategori penggunaan tanah semasa adalah Perindustrian tanpa sebarang sekatan kepentingan, dan berstatus Rizab Melayu. Berdasarkan RTD Langkawi 2030, tapak ini berada dalam zon guna tanah yang dibenarkan sebagai Zon Perniagaan. Pelan lokasi tapak adalah sebagaimana ditunjukkan dalam **Lampiran A**.

2.4. Lawatan Tapak

2.4.1. Para Pelabur **digalakkan** untuk menghadiri lawatan tapak yang ditetapkan oleh LADA bagi memahami dengan lebih jelas kawasan pembangunan dan syarat-syarat penyertaan tawaran pengurusan *Ayer Hangat Village* ini.

2.4.2. Maklumat lanjut berhubung lawatan tapak boleh diperoleh daripada Bahagian Pelaburan dan Pemudahcara Perniagaan LADA.

2.5. Pelaksanaan Projek

2.5.1. Jadual pelaksanaan yang dicadangkan adalah seperti berikut:

Bil.	Keterangan	Anggaran Tarikh / Tempoh
i.	Tarikh mula pengiklanan	27 Oktober 2025
ii.	Penyediaan kertas cadangan oleh Syarikat Pelabur	2 minggu
iii.	Lawatan tapak	02 November 2025
iv.	Tarikh tutup pengiklanan	03 November 2025
v.	Penyerahan dokumen lengkap kepada Bahagian Pelaburan dan Pemudahcara Peniagaan LADA (sebagaimana Senarai Semak Pelaburan LADA)	Mulai 27 Oktober 2025
vi.	Penghantaran kertas cadangan dan pembayaran Wang Pemprosesan RM2,000.00 / permohonan	1 minggu
vii.	Tarikh akhir penyerahan dokumen lengkap kepada Bahagian Pelaburan dan Pemudahcara Peniagaan LADA (sebagaimana Senarai Semak Pelaburan LADA)	09 November 2025

**Tarikh adalah mengikut ketetapan LADA dan tertakluk kepada perubahan.*

3. CADANGAN MODEL PELABURAN

3.1. Kaedah Pelaburan 1: *Smart Partnership*

3.1.1. Satu perjanjian akan ditandatangani antara LADA sebagai pemilik tanah dengan Pelabur yang berjaya untuk tempoh **Usaha Sama (*Smart Partnership*) maksimum sehingga 30 tahun.**

3.2. Kaedah Pelaburan 2: *Manage and Operate*

3.2.1. Kaedah *Manage and Operate* (M&O) merupakan salah model pelaburan LADA yang diguna pakai ke atas bangunan dan fasiliti milik LADA bertujuan memastikan penggunaan aset yang optimum serta

pengurusan yang lebih sistematik oleh Syarikat yang berpengalaman dan berkelayakan untuk tempoh **M&O maksimum sehingga 20 tahun.**

3.3. Kaedah Pelaburan 3: Lain-Lain Kaedah

3.3.1. Syarikat Pelabur boleh mengemukakan cadangan lain-lain kaedah pelaburan yang bersesuaian untuk pertimbangan LADA. Tempoh kontrak adalah bergantung pada kaedah pelaburan yang dicadangkan antara 20 hingga 30 tahun.

3.3.2. Syarikat Pelabur juga dialu-alukan untuk membangunkan dan menguruskan cadangan projek secara usaha sama dengan syarikat tempatan / Anak Syarikat LADA / komuniti tempatan melalui koperasi yang turut mendapat manfaat daripada projek ini. Walau bagaimanapun, cadangan kaedah pelaburan dan tempoh kontrak adalah tertakluk kepada kelulusan Lembaga Pengarah LADA.

4. SYARAT DAN TERMA UTAMA

4.1. Syarikat Pelabur yang berjaya dikehendaki untuk menandatangani perjanjian secara rasmi dengan LADA. Mana-mana syarikat yang menubuhkan *Special Purpose Vehicle* (SPV) bagi menyertai projek ini akan diikat melalui *Corporate Guarantee Agreement* dengan LADA.

4.2. Pelabur dikehendaki untuk membayar **RM2,000.00 / per permohonan** melalui EFT / *bank draft* / kiriman wang sebagai yuran pemprosesan kepada Bahagian Kewangan LADA semasa mengemukakan kertas cadangan dan dokumen sokongan yang diperlukan.

4.3. Pelabur dikehendaki melengkapkan Senarai Semak Pelaburan LADA seperti di **Lampiran D** serta mengemukakan dokumen lengkap berserta Kertas Cadangan Pengurusan AHV kepada LADA.

5. SYARAT DAN TERMA LAIN BERKAITAN

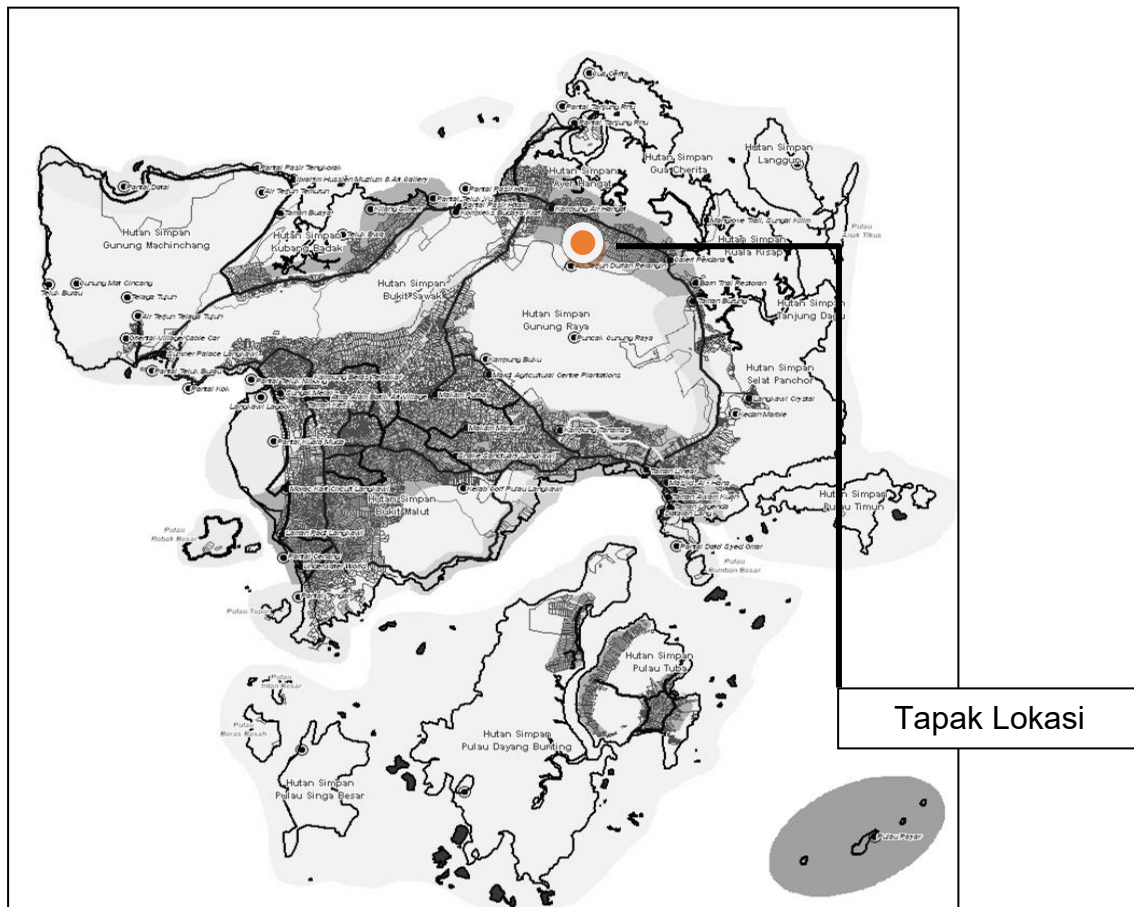
- 5.1. Kegagalan Syarikat yang berjaya untuk mematuhi semua keperluan yang telah ditetapkan dalam dokumen tawaran Pengurusan *Ayer Hangat Village* di PT 1011 Mukim Ayer Hangat ini merupakan asas yang kukuh bagi pembatalan penganugerahan tersebut.
- 5.2. Syarikat Pelabur dipelawa untuk mengemukakan kertas cadangan berdasarkan keperluan yang dinyatakan di dalam dokumen ini. Kegagalan untuk mengemukakan sebarang maklumat yang dikehendaki akan menyebabkan cadangan ditolak.
- 5.3. Syarikat Pelabur juga perlu menanggung segala kos yang berkaitan dengan penyediaan dan penyerahan dokumen tawaran ini.
- 5.4. Satu (1) *softcopy* dan satu (1) salinan bercetak perlu dikemukakan ke alamat berikut:
- Bahagian Pelaburan dan Pemudahcara Perniagaan
Lembaga Pembangunan Langkawi
Aras 7, Kompleks LADA, Jalan Persiaran Putra
07000 Langkawi
Kedah Darul Aman
(u.p: Pengurus)
- 5.5. Cadangan yang diterima selepas masa dan tarikh tutup tidak akan dilayan.
- 5.6. Penyerahan harus dilakukan dengan menggunakan sampul bertutup dan ditulis dengan jelas di sebelah atas kanan sampul **“Tawaran Pengurusan *Ayer Hangat Village* di PT 1011 Mukim Ayer Hangat, 07000 Langkawi, Kedah Darul Aman”**.
- 5.7. Semua kertas cadangan dan dokumen sokongan mestilah menggunakan Bahasa Melayu ataupun Bahasa Inggeris sahaja.

- 5.8. Semua cadangan mestilah ditaip menggunakan kertas A4 (8.27" x 11.69"). Walau bagaimanapun, pelan dan lakaran boleh menggunakan saiz kertas yang bersesuaian. Setiap bahagian perlu dimulakan pada muka surat baru dan dilabel sewajarnya. Setiap muka surat juga perlu dinomborkan mengikut turutan.
- 5.9. Syarikat Pelabur perlu menandatangani borang Surat Akuan Pelabur seperti di **Lampiran E** dan salinan asal perlu dikembalikan semula kepada Bahagian Pelaburan dan Pemudahcara Perniagaan LADA.
- 5.10. Sebarang cadangan penambahan dan alternatif adalah dialu-alukan sekiranya masih dalam skop dokumen tawaran ini.
- 5.11. Syarikat Pelabur boleh mengemukakan cadangan secara persendirian ataupun bekerjasama dengan syarikat lain. Walau bagaimanapun, peranan dan tanggungjawab Syarikat perlu dinyatakan dengan jelas.
- 5.12. LADA mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima ataupun menolak cadangan yang telah dikemukakan dan tidak terikat dalam apa-apa cara sekalipun untuk memberi projek ini kepada seseorang ataupun syarikat yang mengemukakan cadangan. LADA juga tidak perlu untuk memberi sebarang sebab atau alasan untuk penolakan cadangan yang diterima.
- 5.13. Setelah Surat Tawaran dikeluarkan, maklumat berkaitan dengan kandungan, penilaian, perbandingan cadangan serta syor mengenai penganugerahan kontrak adalah sulit dan tidak harus didedahkan kepada mana-mana individu atau Syarikat yang tidak terlibat secara langsung dengan projek ini.
- 5.14. Hanya Syarikat yang berjaya untuk tawaran ini sahaja akan dimaklumkan status. Bagi Syarikat yang tidak berjaya, tiada sebarang makluman status diberitahu.

- 5.15. LADA tidak perlu untuk memaklumkan atau memberikan maklumat lanjut mengenai proses pemilihan kepada mana-mana Syarikat yang berjaya atau tidak berjaya.
- 5.16. Dokumen tawaran bukan merupakan satu (1) bentuk tawaran atau kontrak dan tidak mengikat pihak-pihak bagi cadangan pengurusan *Ayer Hangat Village*.
- 5.17. LADA tidak akan menanggung apa-apa kos, ganti rugi atau pampasan daripada penyediaan dokumen tawaran ini.
- 5.18. Fakta dan maklumat yang terkandung di dalam dokumen tawaran ini adalah benar sewaktu ia dikemukakan dan dengan ini LADA tidak akan melayan sebarang pertikaian dan tidak akan bertanggungjawab mengenai ketepatan dan kebenaran bagi sebarang fakta dan maklumat yang terkandung dalam dokumen tawaran ini.

LAMPIRAN A

PELAN TAPAK PT 1011



LAMPIRAN B

PETA LOKASI SEKITAR TAPAK PT 1011



LAMPIRAN C

SENARAI JABATAN / AGENSI TEKNIKAL

1. Bahagian Perancangan, Lembaga Pembangunan Langkawi (LADA)
2. Majlis Perbandaran Langkawi Bandaraya Pelancongan (MPLBP)
3. Pejabat Daerah dan Tanah Langkawi (PDTL)
4. Jabatan Kerja Langkawi (JKR)
5. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)
6. Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)

LAMPIRAN D

LADA-PK(U-PK)-02/02
Pindaan: 03



BAHAGIAN PELABURAN DAN PEMUDAHCARA PERNIAGAAN LEMBAGA PEMBANGUNAN LANGKAWI

SENARAI SEMAK PELABURAN

Syarikat :
Projek :
Jenis Pelaburan: Pajakan/ Sewaan / JV / lain-lain
Tarikh Terima :

No.	Perkara	Ada	Tiada
1	Latar Belakang Syarikat a. Surat Tunjuk Minat b. Profail Syarikat c. Maklumat "Corporate Information" Yg Dicitak Dripada SSM	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
2	Cadangan Teknikal a. Cadangan Projek (Termasuk Perincian Komponen Cadangan Pembangunan) Berserta Illustrasi Reka Bentuk Projek (2 salinan beserta salinan <i>softcopy</i>) b. Cadangan Tempoh Pelaksanaan Projek / <i>Timeline</i> c. Senarai Pengalaman Syarikat Yg. Berkaitan (<i>Ongoing/Completed</i> Dalam Tempoh 5 Tahun Terkini) d. Senarai Pasukan Projek / Bilangan Kakitangan Operasi Pengurusan Yang Akan Terlibat e. <i>Market Study</i>	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
3	Cadangan Kewangan a. Kos Pelaburan (GDC) b. Unjuran Kewangan Projek Bagi Tempoh 10 Tahun c. Model Kewangan (<i>Return On Investment (ROI), Payback Period, Net Present Value (NPV), Present Value (PV), Internal Rate Of Return (IRR), Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>) d. Penyata Kewangan Terkini Yg. Telah Diaudit (3 tahun) (<i>Income Statement, Balance Sheet, Cash Flow</i>) (Sila sertakan maklumat kewangan bagi <i>JV partner</i> sekiranya melibatkan <i>Joint Venture</i>)	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐
4	Kemampuan Syarikat a. Sumber Pembiayaan & Jaminan Pembiayaan oleh Bank b. Bukti Kewangan Penyata Bank (<i>Bank Statement</i>) (3 bulan terkini)	☐ ☐	☐ ☐
5	Output, Outcome dan Impak Pelaksanaan Projek (i.e Peluang Pekerjaan, Alam Sekitar)		
6	Surat Akuan Pembida (ditandatangani)		
7	Wang Pemprosesan RM2,000/permohonan (Dasar Strategik Pajakan dan Pengurusan Aset)		
8	Wang Komitmen (<i>Mengikut kadar semasa yang ditetapkan</i>) -Selepas berjaya melepasi Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan, Pelaksanaan dan Penilaian Risiko Projek LADA.		

Pegawai Yang Menyemak:

(.....)
Tarikh :

LAMPIRAN E



SURAT AKUAN PELABUR

Latar Belakang Syarikat

1. Nama Syarikat : _____
2. No. Pendaftaran : _____
3. Tarikh Penubuhan Syarikat : _____
4. Jenis Perniagaan Syarikat : _____
5. Alamat Syarikat
 - 5.1 Ibu Pejabat : _____

 - 5.2 Cawangan : _____

6. Nombor Untuk Dihubungi
 - 6.1 No. Telefon : _____
 - 6.2 No. Faks : _____
 - 6.3 Alamat E-mel : _____

7. Modal Berbayar Syarikat (Isi mana yang berkaitan)

- 7.1 Perseorangan/Perkongsian: RM _____

7.2 Sendirian Berhad/Berhad :

a. Modal Dibenar : RM _____

b. Modal Dibayar : RM _____

8. Jenis dan Butiran Pemilikan Syarikat

8.1 Perseorangan :

a. Nama Pemilik : _____

b. No. K/P : _____

8.2 Perkongsian :

Nama Pekongsi	Nombor Kad Pengenalan	Peratus Perkongsian

(Sila guna kertas berasingan jika ruangan tidak mencukupi)

8.3 Sendirian Berhad/Berhad :

Nama Pemegang Saham	Nombor Kad Pengenalan	Peratus Bahagian

(Sila guna kertas berasingan jika ruangan tidak mencukupi)

9. Senarai Ahli Lembaga Pengarah

Nama	Nombor Kad Pengenalan

(Sila guna kertas berasingan jika ruangan tidak mencukupi)

10. Maklumat Mengenai Pengurusan Atasan

Nama	Jawatan	Tempoh Perkhidmatan Dalam Syarikat

(Sila guna kertas berasingan jika ruangan tidak mencukupi)

11. Bilangan Pekerja

11.1 Tempatan : _____ orang

11.2 Asing : _____ orang